



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Acta firma conjunta

Número:

Buenos Aires,

Referencia: Acta de Preadjudicación - Licitación Pública de determinados Espacios ubicados en el Sector N° 5 “Costa Salguero” Distrito U14 denominado “Distrito Joven – Costanera Norte” (Etapa 1) - EX-2025-10195821-GCABA-DGCOYP.

LICITACIÓN PÚBLICA DE ETAPA MÚLTIPLE BAJO EL RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA, CONFORME LEY N° 6.246, PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO, USO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE DETERMINADOS ESPACIOS UBICADOS EN EL SECTOR N° 5 “COSTA SALGUERO”, CONFORME PLANO OBRANTE COMO ANEXO I DE LA LEY N° 5.961, CORRESPONDIENTE AL DISTRITO U14 “DISTRITO JOVEN – COSTANERA NORTE” (ETAPA 1) POR EL TÉRMINO DE DIEZ (10) AÑOS.

Acta de Preadjudicación de la Comisión de Evaluación de Ofertas.

DIRECTOR GENERAL DE LA

DIRECCIÓN GENERAL CONCESIONES Y PERMISOS

Agustín González Calderón

S. / D.

En el día de la fecha, se reúnen los abajo firmantes miembros de la Comisión de Evaluación de Ofertas, designados por Disposición N° 205/GCABA-DGCOYP/24 y su modificatoria N° 227/GCABA-DGCOYP/25, correspondiente a la Licitación Pública de etapa múltiple bajo el régimen de concesión de obra pública conforme Ley N° 6.246 (texto consolidado por Ley N° 6.764), para el diseño, construcción, mantenimiento, uso y explotación comercial de un espacio perteneciente al dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ubicado en el Sector N° 5 “Costa Salguero” conforme plano obrante como Anexo I de la Ley N° 5.961, correspondiente al Distrito U14 “Distrito Joven – Costanera Norte”, con Nomenclatura Catastral Circunscripción 19, Sección 15, Manzana 184, por el término de diez (10) años, y luego de haber efectuado una revisión de la documentación contenida en el Expediente Electrónico EX-2025-10195821- -GCABA-DGCOYP, la cual se desarrolló en el curso de las reuniones realizadas hasta el presente, corresponde reseñar los siguientes aspectos relativos a los antecedentes:

Por Ley N° 5.961, se autorizó al Poder Ejecutivo a otorgar en concesión de uso y explotación a los espacios ubicados en el polígono identificado en su Plano Anexo I, Distrito U14 – “Distrito Joven – Costanera Norte”, por un plazo de hasta diez (10) años, autorizándose asimismo a la construcción en los espacios de dominio de la

Ciudad Autónoma de Buenos Aires sujetos a concesión u otorgamiento de uso y explotación mediante el régimen de obra pública o concesión de obra pública, y de acuerdo a los lineamientos generales contenidos en la mencionada Ley.

Mediante Resolución N° 3310/GCABA-MHFGC/25, se aprobó el Pliego Único de Bases y Condiciones y el Pliego de Especificaciones Técnicas, ambos con sus respectivos Anexos; y se dispuso el llamado para el día 9 de septiembre de 2025, estableciendo la presentación de ofertas hasta las 12:00 horas y la apertura de ofertas a las 12:30 horas, fijándose un canon base en la suma de PESOS CIENTO VEINTE MILLONES (\$ 120.000.000).

En tal sentido, mediante RE-2025-37257552-GCABA-DGCOYP y RE-2025-37163807-GCABA-DGCOYP, se realizaron consultas en relación al Pliego Único de Bases y Condiciones N° PLIEG-2025-32297424-GCABA-DGCOYP, siendo éstas contestadas en el IF-2025-37281323-GCABA-DGCOYP.

Del Acta de cierre de plazo de presentación de ofertas y de apertura de ofertas (IF-2025-40726607-GCABA-DGCOYP), labradas por el Escribano Diego Mariano Mage, surge que se presentaron TRES (3) ofertas correspondientes a las firmas LA RURAL S.A. (CUIT N° 30-69758304-8), la Unión Transitoria PUBLIREVISTAS S.A.U. - ARTE GRAFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A y LJM PARKING S.R.L. (30-71533702-5).

En fecha 10 de septiembre de 2025, las firmas LJM PARKING S.R.L., LA RURAL S.A. y la UT PUBLIREVISTAS S.A.U. - ARTE GRÁFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A. solicitaron la

vista de las ofertas mediante correo electrónico, la cual fue otorgada por el mismo medio.

Mediante RE-2025-40632276-GCABA-DGCOYP y RE-2025-40636070-GCABA-DGCOYP la Unión Transitoria PUBLIREVISTAS S.A.U. - ARTE GRAFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A. elaboró observaciones a las ofertas de LA RURAL S.A. y LJM PARKING S.R.L., de acuerdo con el artículo 29 del PUBC.

Que la firma LA RURAL S.A. solicitó la toma de vista y extracción de copias del expediente por el que tramita la Licitación Pública, mediante RE-2025-41308564-GCABA-DGCOYP la cual fue otorgada según consta en el IF-2025-43789956-GCABA-DGCOYP. Como consecuencia de dicha vista, la misma firma formuló aclaraciones (RE-2025-43001533-GCABA-DGCOYP) a las observaciones presentadas por la Unión Transitoria.

Habiéndose este órgano abocado al análisis pormenorizado de las Ofertas presentadas, las observaciones, aclaraciones y de conformidad con los criterios de evaluación establecidos en el artículo 37 del Pliego Único de Bases y Condiciones, se expidió mediante Acta de Preselección de Ofertas identificada como IF-2025-44255822-GCABA-DGCOYP y su Anexo I identificado como IF-2025-44254279-GCABA-DGCOYP, donde concluyó que corresponde preseleccionar las Ofertas de las firmas LA RURAL S.A. (CUIT N° 30-69758304-8) y PUBLIREVISTAS S.A.U. - ARTE GRAFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A. UT por haber superado el puntaje mínimo estipulado en el Pliego Único de Bases y Condiciones, habilitándolas así para la segunda etapa, correspondiente a la apertura de la Oferta Económica y desestimar la oferta de la firma LJM PARKING S.R.L. por no haber cumplido los requisitos mínimos solicitados en los Pliegos, y por no alcanzar el puntaje mínimo necesario (85 puntos) para pasar a la segunda etapa, correspondiente a la apertura de la oferta económica.

En consecuencia, se dictó la resolución N° 4658-GCABA-MHFGC/25 por la que se aprobó la preselección de Ofertas y se fijó la Apertura del Sobre N° 2 para el día 12 de noviembre de 2025, a las 12:00 horas en la sede de la Dirección General Concesiones y Permisos sita en Avenida Martín García N° 346, piso 2°, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Conforme surge del Acta Notarial labrada en fecha 12 de noviembre de 2025 por el Escribano Francisco Lartirigoyen (IF-2025-49878067-GCABA-DGCOYP), la firma PUBLIREVISTAS S.A.U. - ARTE GRAFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A. UT realizó una oferta económica correspondiente a un canon mensual inicial de PESOS DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES (\$240.000.000.-) (RE-2025-49233299-GCABA-DGCOYP); y la firma LA RURAL S.A. ofreció un canon mensual inicial de PESOS TRESCIENTOS DIEZ MILLONES CIENTO CATORCE MIL CATORCE (\$310.114.014.-) (RE-2025-49236962-GCABA-DGCOYP).

Mediante RE-2025-49742424-GCABA-DGCOYP la UT PUBLIREVISTAS S.A.U. - ARTE GRAFICO EDITORIAL ARGENTINO presentó observaciones a la oferta económica de LA RURAL S.A.

Posteriormente, la firma LA RURAL S.A. solicitó vista de las actuaciones mediante RE-2025-50004212-GCABA-DGCOYP, la cual fue otorgada mediante IF-2025-50735230-GCABA-DGCOYP, y en consecuencia emitió una presentación caratulada mediante RE-2025-50814024-GCABA-DGCOYP, en respuesta a las observaciones de la Unión Transitoria.

En esta etapa, corresponde a este Órgano proceder al análisis integral de las ofertas económicas presentadas, a fin de asegurar una evaluación exhaustiva y ajustada a la normativa aplicable, esta Comisión deja expresamente establecido que se ha analizado la totalidad de la documentación incorporada al expediente: las ofertas del Sobre N° 1, las ofertas económicas contenidas en el Sobre N° 2, los Pliegos de Bases y Condiciones en todas sus partes, así como cada una de las observaciones, aclaraciones y presentaciones efectuadas por los oferentes durante el procedimiento. Todo ello ha sido ponderado en forma conjunta, integral y sistemática, conforme las pautas previstas en el régimen legal y reglamentario vigente.

En particular, el Artículo 36 del Pliego Único de Bases y Condiciones establece que *“A efectos de la evaluación de las ofertas económicas presentadas, se tendrá en consideración la propuesta que ofrezca el mayor canon, tomando como canon base el monto establecido por la tasación realizada por el Banco Ciudad de Buenos Aires, consignado en el respectivo llamado a licitación, con más el flujo de fondos presentado conforme Anexo D.”*

De la lectura conjunta de dicha norma y de las previsiones de la Ley N° 6.246 —que establece en su Artículo 3°, los Principio Generales a los que deben ajustarse las contrataciones y/o ejecuciones de toda obra pública, y entre ellos se destacan el “d) Principio de legalidad y razonabilidad” y “k) Principio de mantenimiento de la ecuación económica financiera del contrato” de los cuales se desprende que la concesión de obra pública debe garantizar la sostenibilidad económica integral durante toda la vigencia del contrato— se desprende que la evaluación económica no se limita a la comparación aritmética del canon mensual ofertado, sino que requiere verificar la razonabilidad económico-financiera de la propuesta, a través de la consistencia del Flujo de Fondos incorporado en el Sobre N° 1.

La razonabilidad exige que toda decisión administrativa tenga una justificación suficiente y sea adecuada a la finalidad pública perseguida. No resulta razonable adjudicar únicamente en función del canon más alto si la estructura económico-financiera del oferente se revela inviable. En esta línea, el propio Pliego, en su Artículo 38, establece que el canon sólo será tenido en cuenta “tomándose como parámetro su razonabilidad”, lo que impide considerar de manera aislada un monto que no pueda ser sostenido por el proyecto. Por ello, la Administración debe verificar la consistencia interna de la propuesta, los supuestos de inversión, costos y recuperación, y la sustentabilidad del Flujo de Fondos. La obra pública y las concesiones requieren una planificación económica previa que asegure la viabilidad real del proyecto durante toda su vigencia, evitando comprometer la ecuación económico-financiera desde el inicio.

Revisar el Flujo de Fondos es una condición técnica de la planificación, porque permite constatar: 1) si el canon es sostenible, 2) si los supuestos económicos son coherentes, 3) si el proyecto puede ejecutarse sin interrupciones.

No debe olvidarse que el contrato de concesión se caracteriza porque la ecuación económico-financiera inicial debe ser realista para evitar futuros desequilibrios. En tal sentido, la buena fe impone a la Administración: a) evaluar si el proyecto es viable; b) evitar aceptar ofertas temerarias o artificialmente elevadas y c) prevenir futuros reclamos de reequilibrio.

La doctrina —particularmente Marienhoff y Hutchinson— es clara: la ecuación económico-financiera debe ser consistente y sostenible desde su origen.

En tal sentido, esta Comisión procedió a analizar las observaciones formuladas por la UT PUBLIREVISTAS S.A.U. – ARTE GRÁFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A. (RE-2025-49742424-GCABA-DGCOYP), así como la respuesta presentada por LA RURAL S.A. (RE-2025-50814024-GCABA-DGCOYP), y evaluó la documentación obrante en el Anexo D de ambas proponentes.

Del estudio del Flujo de Fondos presentado por LA RURAL S.A., se advierte que las proyecciones económicas allí declaradas no resultan compatibles con el canon mensual inicial de PESOS TRESCIENTOS DIEZ MILLONES CIENTO CATORCE MIL CATORCE (\$310.114.014.-) consignado en la Oferta Económica. En efecto, al proyectar los ingresos, egresos, inversiones y estructura económica del emprendimiento, surge una marcada insuficiencia de recursos para sostener el monto del canon durante los diez años de concesión, evidenciándose un déficit estructural entre los flujos netos estimados y las obligaciones económicas asumidas

Del análisis integral de la oferta económica de LA RURAL S.A., surge que el canon mensual propuesto (\$310.114.014) representa un incremento de aproximadamente \$190.000.000 respecto del canon base fijado en el Pliego (\$120.000.000). El Flujo de Fondos acompañado por la firma proyecta un resultado acumulado de aproximadamente \$19.809.000.000 para toda la concesión, cifra que ya descuenta el canon base. Sin embargo, el diferencial que surge entre el canon base y el canon ofertado asciende, para el total de los 120 meses de concesión, a aproximadamente \$22.800.000.000. Es decir, incluso destinando el 100% del resultado proyectado a cubrir exclusivamente ese diferencial, la propuesta presenta un déficit superior a los \$2.990.000.000.

Este desfase no constituye una cuestión menor o meramente metodológica, sino que afecta directamente el criterio de razonabilidad y viabilidad económica exigido por el Artículo 36 del Pliego. Bajo el régimen de concesión de obra pública, el Flujo de Fondos no es un elemento accesorio sino un instrumento técnico indispensable para verificar la sostenibilidad de la oferta y evitar adjudicaciones que comprometan la futura ejecución del contrato o generen riesgos de incumplimiento.

Asimismo, conforme lo establece el Artículo 86 del Decreto N°60/GCABA/21, la estructura económico-financiera de toda concesión constituye un elemento básico e inescindible del contrato, debiendo reflejar de manera precisa la relación entre inversión y rentabilidad y la tasa de retorno asociada a la propuesta. En esta instancia, la inconsistencia observada en el Flujo de Fondos de LA RURAL S.A. impide considerar acreditada una estructura económico-financiera válida. La ausencia de correspondencia entre los datos consignados y las exigencias técnico-financieras previstas en el régimen de concesión imposibilita verificar la suficiencia de la inversión, la razonabilidad de la rentabilidad esperada y la sostenibilidad del canon ofertado.

Por otra parte, la presentación de LA RURAL S.A. no logra fundamentar concretamente tales conclusiones, limitándose a sostener que el Flujo de Fondos tendría carácter meramente informativo. Sin embargo, tal afirmación no se condice con la letra del Pliego, que expresamente impone su análisis en conjunto con el canon ofrecido, ni con la finalidad del régimen de concesión previsto en las Leyes N° 6.246 y 5.961.

Consecuentemente, devienen impedimentos sustanciales para tener por acreditada la capacidad económico-financiera de LA RURAL S.A., lo que afecta de modo directo la posibilidad de recomendar su adjudicación. Ello resulta especialmente relevante dado que de conformidad con el artículo 86 de la La Ley N°

6.246 (texto consolidado por Ley N° 6.764) y su Decreto Reglamentario N°60/GCABA/21 modificado por el Decreto N° 204/GCABA/22, la estructura económico-financiera es un parámetro de trascendencia en la selección, orientado a asegurar la sostenibilidad del contrato y la razonabilidad económica del proyecto concesionado.

Del análisis integral de la oferta económica de la Unión Transitoria, surge que el canon mensual propuesto (\$240.000.000) representa un incremento de \$120.000.000 respecto del canon base fijado en el Pliego (\$120.000.000). El Flujo de Fondos acompañado por la firma en el Sobre N 1 proyecta un resultado acumulado de aproximadamente \$ 80.059.183.00 para toda la concesión, cifra que ya descuenta el canon base. Sin embargo, el diferencial que surge entre el canon base y el canon ofertado asciende, para el total de los 120 meses de concesión, a \$14.400.000.000. Tomando en cuenta el incremento del canon ofertado, el superávit acumulado sigue arrojando cifras positivas que ascienden a, aproximadamente, \$65.659.183.000.

El análisis del Flujo de Fondos y de la razonabilidad económico-financiera de la oferta se justifica no solo en lo establecido por el art. 36 del PBCP, sino básicamente en los principios de razonabilidad, planificación, eficiencia, buena fe y supremacía del interés público, que imponen a la Administración asegurar que la concesión sea sostenible durante toda su vigencia. La doctrina clásica y contemporánea en contratos administrativos es unánime en afirmar que la evaluación económica no puede limitarse al precio ofertado, sino que debe verificar la coherencia del proyecto y la estabilidad de la ecuación económico-financiera inicial.

Asimismo, la Ley N° 6246 en su artículo 44 establece como criterio de adjudicación que la misma deberá recaer en la oferta más conveniente. El principio según el cual “la adjudicación deberá recaer en la oferta más conveniente” implica que la selección del adjudicatario no se basa únicamente en el precio, sino en la evaluación integral de todos los criterios objetivos previstos en los pliegos. Es decir, la Administración debe analizar cada oferta considerando su adecuación técnica, económica, financiera y administrativa, así como su conformidad con las condiciones establecidas en la licitación. La conveniencia está dada por el cumplimiento más completo y ventajoso de los requisitos y objetivos del procedimiento, garantizando que la propuesta elegida sea la que mejor satisface el interés público.

Por todo lo expuesto, y habiendo analizado la imposibilidad económico-financiera de LA RURAL S.A. para sostener su propio canon ofertado, corresponde concluir que su oferta económica no supera el estándar de razonabilidad exigido por el Artículo 36 del Pliego Único de Bases y Condiciones, lo cual impide considerarla la oferta más conveniente para los intereses de la Administración.

En consecuencia, esta Comisión de Evaluación de Ofertas entiende que corresponde preadjudicar la Licitación Pública determinados espacios pertenecientes al dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ubicados en el Sector N° 5 “Costa Salguero” conforme plano obrante como Anexo I de la Ley N° 5.961, correspondiente al Distrito U14 “Distrito Joven – Costanera Norte”, con Nomenclatura Catastral Circunscripción 19, Sección 15, Manzana 184 por el término de diez (10) años, a la Unión Transitoria PUBLIREVISTAS S.A.U. – ARTE GRÁFICO EDITORIAL ARGENTINO S.A., por haber presentado una oferta económicamente viable, razonable y ajustada a los criterios del Pliego y la normativa aplicable.

Sin otro particular, saludo a Ud. atte.

